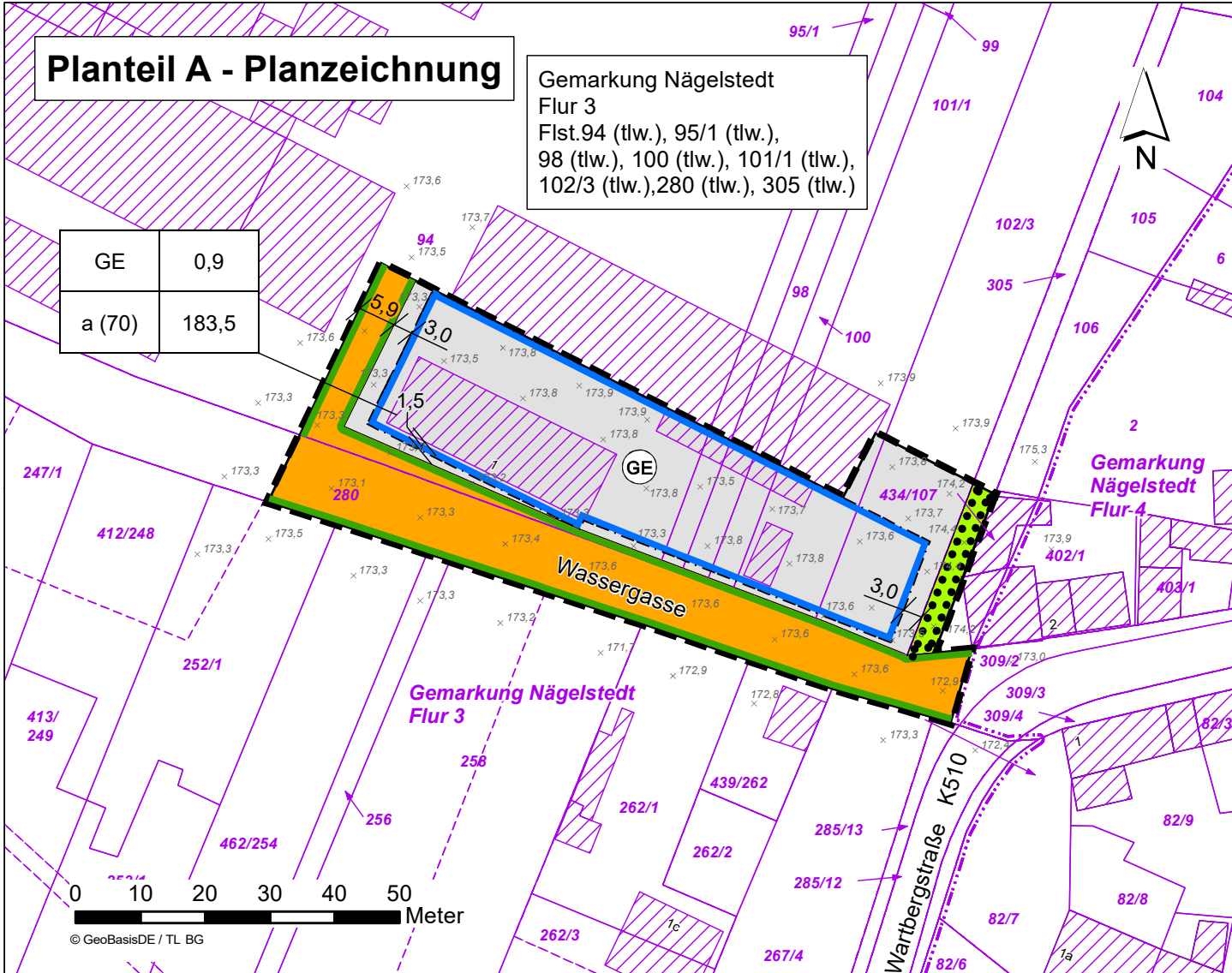




**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 32)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02.07.2024 (GVBl. S. 298)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 33 G vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 288)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planteil A - Legende

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO

Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl, z.B. 0,9

183,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN (s. textl. Festsetzungen 2)

Baugrenzen, Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze a (70) abweichende Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 70 m

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche mit Zweckbestimmung: Siedlungsgrün, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

**Sonstige Planzeichen**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gewerbstandort an der Wassergasse“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB

**Hinweise**

Flurgrenze Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer

Nutzungsartengrenze vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Höhenpunkte gem. DGM1 (Angaben in Metern üb. NHN) - Bestand

Bemaßung (Angabe in Metern)

**Nutzungsschablone**

|                                                    |                                                                            |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)               |
| Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)     | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO) |

Planteil B - Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)**
- Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)
  - Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Nicht zulässig sind
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
  - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
  - Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
  - Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Photovoltaik-Freiflächenanlagen
- Im Gewerbegebiet sind Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz i. V. m. der Störfall-Verordnung, in denen Stoffe der Abstandsklasse I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Stand: November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) vorhanden sind, und Betriebsbereiche, in denen Stoffe der Störfall-Verordnung mit vergleichbaren Eigenschaften vorhanden sind, unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebsbereiche der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass sonstige Gefahren gem. § 3 Abs. 1 BImSchG und Auswirkungen durch schwere Unfälle i. S. d. Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die benachbarten Schutzgüter nicht entstehen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB, §§ 16 – 19 BauNVO)**
- Grundflächenzahl: Für das Gewerbegebiet wird eine zulässige GRZ von 0,9 festgesetzt.
- Höhe der baulichen Anlagen: Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Gebäude im Gewerbegebiet wird gem. § 18 BauNVO auf 183,5 m ü NHN festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Anlagen der Feuerungs- und der Lüftungstechnik, Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden.
- 3. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
- Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 70 m festgesetzt.
- 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)**
- Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5. Flächen für Anpflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Der Gehölzbestand der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrün ist zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

**Verfahrensvermerke**

**Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gewerbstandort an der Wassergasse“ wird im Regelverfahren gem. § 9 BauGB aufgestellt.**

- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gewerbstandort an der Wassergasse“ wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gewerbstandort an der Wassergasse“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am .....gebilligt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden beschlossen.
- Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza am .....wurde der Vorentwurf nebst Begründung in der Zeit vom .....bis .....öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgte die Bereitstellung der digitalen Daten des Vorentwurfes auf der Internetseite der Stadt Bad Langensalza. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gewerbstandort an der Wassergasse“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am .....gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.
- Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza am .....wurde der Entwurf nebst Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom .....bis .....öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgte die Bereitstellung der digitalen Daten des Entwurfes auf der Internetseite der Stadt Bad Langensalza. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten.
- Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am ..... die zum Entwurf eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
- Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gewerbstandort an der Wassergasse“ in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 7 wird bestätigt.

Bad Langensalza, den ..... Bürgermeister / Siegel

8. Die vom Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung am ..... beschlossene Satzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gewerbstandort an der Wassergasse“ der Stadt Bad Langensalza wurde mit Verfügung des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis vom ..... mit AZ: ..... gem. § 10 BauGB genehmigt.

Mühlhausen, den ..... Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis

9. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bad Langensalza vom ..... übereinstimmt. Satzung ausgefertigt:

Bad Langensalza, den ..... Bürgermeister / Siegel

10. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Genehmigung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gewerbstandort an der Wassergasse“ der Stadt Bad Langensalza wurde am ..... im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza (Nr. ....) des Jahrgangs ... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft.

Bad Langensalza, den ..... Bürgermeister / Siegel

**Erklärung:**

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Leinefelde-Worbis, ..... TLBG

Stadt Bad Langensalza  
OT Nägelstedt

Bebauungsplan

- Vorentwurf -

Bebauungsplan Gewerbegebiet  
„Gewerbstandort an der Wassergasse“

M 1 : 1.000

19. Mai 2025



Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

07570 Weida, Schlossberg 7  
Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794  
info@goel.de / www.goel.de